

青 岛 市 发 展 和 改 革 委 员 会  
青 岛 市 城 市 管 理 局  
青 岛 市 自 然 资 源 和 规 划 局  
青 岛 市 住 房 和 城 乡 建 设 局

# 文件

青发改价格〔2023〕117号

## 关于明确物业服务收费管理中 普通住宅界定标准的通知

各区（市）发展改革局、各有关部门，各开发建设单位、各物业服务企业：

根据《山东省物业管理条例》《青岛市物业管理条例》《山东省物业服务收费管理办法》等法律法规规定，为进一步规范我市物业服务收费行为，维护业主、物业使用人和物业服务人的合法权益，现就我市行政区域内物业服务收费中的普通住宅界定标准有关事项通知如下：

## 一、普通住宅界定标准

(一) 符合下列条件之一的建设项目或物业服务区域为普通住宅物业服务区域

1. 经济适用住房、集资建房、共有产权住房、房改房等物业服务区域；

2. 公共租赁住房（廉租住房）、保障性租赁住房物业服务区域；

3. 普通（限价）商品住房、人才住房物业服务区域；

4. 中小套型住房（建筑面积 144 平方米及以下）套数占本物业服务区域住房总套数 70% 以上（含 70%）的物业服务区域；

5. 其他符合政府规定的普通住宅标准建设条件的建设项目。

上述物业服务区域内的房屋属于普通住宅，对区域内住宅物业提供的公共服务执行普通住宅物业公共服务收费管理政策。第 1、2、3 条中各类住房，依据项目立项文件、主管部门销售公告等确认。

## (二) 配建政策性住房

非普通住宅物业服务区域中配建的经济适用住房、公共租赁住房（廉租住房）、保障性租赁住房、限价商品住房、人才住房、共有产权住房等政策性住房，其前期物业公共服

务收费标准按不超过该物业服务区域前期物业服务收费标准的 80% 确定。

## **二、中小套型普通住宅物业服务区域认定程序**

### **(一) 住房面积汇总**

建设单位（或物业服务人）应根据有资质的测绘单位出具的房屋测量报告制作住房面积汇总表，自行核查物业服务区域内建筑面积 144 平方米及以下、144 平方米以上的住房套数及占总套数的比例，确定是否属于普通住宅物业服务区域。实行房屋预售的，按照预测成果面积核查；实行现房销售的，按照实测成果面积核查。

### **(二) 公示**

建设单位应当在售楼处显著位置公示经物业服务人盖章确认的住房面积汇总表，接受购房者监督。

物业服务人自提供服务之日起，负责公示住房面积汇总表，接受业主查询。

建设单位、物业服务人如无法提供界定物业服务区域性质的测绘成果等有效证明材料，该区域暂认定为普通住宅物业服务区域。

各区（市）住建、物业、测绘等部门按照职责分工加强对建设单位、物业服务人的监管。

## **三、政策衔接**

本通知自 2023 年 6 月 1 日起执行，有效期至 2025 年 5 月 31 日。

青 岛 市 发 展 和  
改 革 委 员 会

青 岛 市 城 市 管 理 局

青 岛 市 自 然 资 源 和  
规 划 局

青 岛 市 住 房 和  
城 乡 建 设 局  
2023 年 5 月 25 日

---

青 岛 市 发 展 和 改 革 委 员 会 办 公 室

2023 年 5 月 25 日 印 发

---